



VILLE DE PLOËRMEL



# DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L300-6 DU CODE DE L'URBANISME

## DOSSIER D'APPROBATION

### 1 - NOTICE DE PRESENTATION

## **1 - Préambule**

La commune de Ploërmel est dotée d'un PLU approuvé le 28 mars 2013 et modifié le 27 octobre 2016.

Le PLU approuvé en 2013 identifiait le secteur de la Noé Verte comme support de développement majeur de la ville et classait ce secteur en zone 2AU le secteur de la Noé Verte.

Les élus de Ploërmel ont fait le choix de créer une ZAC sur ce secteur (date du dossier de création = 2015) afin de créer un projet homogène aboutissant à la création d'un véritable quartier connecté à l'existant et de maîtriser l'urbanisation.

La modification du PLU, approuvé en 2016, portait notamment sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Noé Verte : passage d'un zonage 2AU en une zone 1AUnv.

En 2017 (février), la commune a confié à la société EADM l'aménagement de la ZAC de la Noé Verte.

**Le projet d'aménagement de la ZAC de la Noé Verte porte sur le développement d'un nouveau quartier mixant les fonctions résidentielles et d'équipements publics et d'intérêt collectif.**

**Pour mener à bien la globalité de ce projet, des adaptations au PLU sont nécessaires et concernent notamment l'intégration d'une étude loi Barnier (étude jointe en annexe) ayant pour objet la réduction de la marge de recul de 75 m imposée le long de la RD 766E.**

Afin de mener à bien le programme de la ZAC, la ville de Ploërmel a prescrit une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de réduire la marge de recul le long de la RD 766E au droit du site de la ZAC de la Noé Verte.

## **2 – Le choix de la procédure**

### **2-1 Justification de l'utilisation de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU (art L300-6 du code de l'urbanisme) de la ville de Ploërmel**

Au regard de la portée de l'ajustement réglementaire à réaliser dans le cadre d'un dossier loi Barnier, la commune a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet en application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme. Cette procédure est menée par M. Le Maire de la ville.

Ce type de déclaration de projet permet la reconnaissance d'intérêt général de l'opération et permet de mettre en compatibilité le PLU, notamment selon une procédure spécifique et accélérée.

### **2-2 Champ d'application de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU**

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L300-6 du code de l'urbanisme s'applique aux actions ou opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme

#### **Article L300-1**

*Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le*

renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Cette procédure fait formellement l'objet :

Consultation de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale a été consultée le 8 juin 2018 dans le cadre de l'examen au cas par cas sur la réduction de la marge de recul, imposée par la loi Barnier, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

Pour mémoire, la ZAC de la Noé Verte a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale au stade du « dossier de création » (avis de l'AE en date du 7 août 2015).

Examen conjoint des personnes publiques associées

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjointe établi à l'issue de la réunion sera joint au dossier d'enquête publique.

Enquête publique menée conformément à l'article L153-55 du code de l'urbanisme

L'enquête publique est organisée par M. le Maire de Ploërmel.

En application de l'article L153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet « ZAC de La Noé Verte » et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

### **3 – Contexte et objet de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet**

La ZAC de la Noé Verte est portée par la ville de Ploërmel. Cet aménagement rentre dans le champ d'application de l'article L300-1 puisque'il s'agit de définir un projet d'ensemble cohérent permettant de développer un quartier mixant les fonctions résidentielles et d'équipements d'intérêt collectif.

Les dispositions du règlement littéral et graphique du PLU opposable de la ville de Ploërmel permettent la réalisation de la ZAC de La Noé Verte mais pas la totalité de son programme.

En effet, la partie du programme qui concerne la construction du foyer de jeunes travailleurs, des locaux de l'ADAPEI et de l'aménagement des extérieurs (parking mutualisé, bassins de rétention des eaux pluviales et équipements ludiques extérieurs) ne peut pas être réalisée au regard du PLU actuel. La présence d'une marge de recul inconstructible de 75 m par rapport à l'axe de la RD 766E ne rend pas possible la réalisation de ces aménagements.

La modification du PLU de Ploërmel au travers de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU a pour objet de permettre la réalisation de l'ensemble du programme de la ZAC.

La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet porte sur :

- L'introduction en annexe du rapport de présentation, de l'étude loi Barnier permettant de réduire la marge de recul de 75 m à 25 m
- La modification du règlement graphique en réduisant la marge de recul à 25 m le long de la zone 1AUnv
- La modification du règlement écrit de la zone 1AUnv

## **4 – Présentation du projet de ZAC de la Noé Verte**

La ville de Ploërmel a décidé de permettre le développement de l'urbanisation en continuité immédiate de l'agglomération dont la voie de contournement (RD 8E et RD 766E) en constitue la limite Nord.

Le PLU (approuvé en 2013 puis modifié en 2016) identifie le secteur de la Noé Verte comme support de développement majeur de la ville présentant des atouts incontournables : proximité du centre-ville, des équipements, de l'hôpital, de la zone commerciale du Lac, de la voie verte et du site naturel de loisirs du Lac au Duc.

Les élus ont fait le choix de créer une ZAC pour mettre en œuvre un projet urbain de qualité, global et cohérent sur le long terme.

### **4-1 Rappel du contexte**

Ploërmel est une commune attractive et dynamique. Elle connaît un fort accroissement de sa population depuis 1999. En 2018, la commune atteint 9571 habitants (population légale 2015 entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018).

La variation annuelle de la population de 1,1% entre 2009 et 2014 (source INSEE) est portée par un solde migratoire positif (+1,2%/an) qui compense largement un solde naturel légèrement négatif (-0,1%/an).

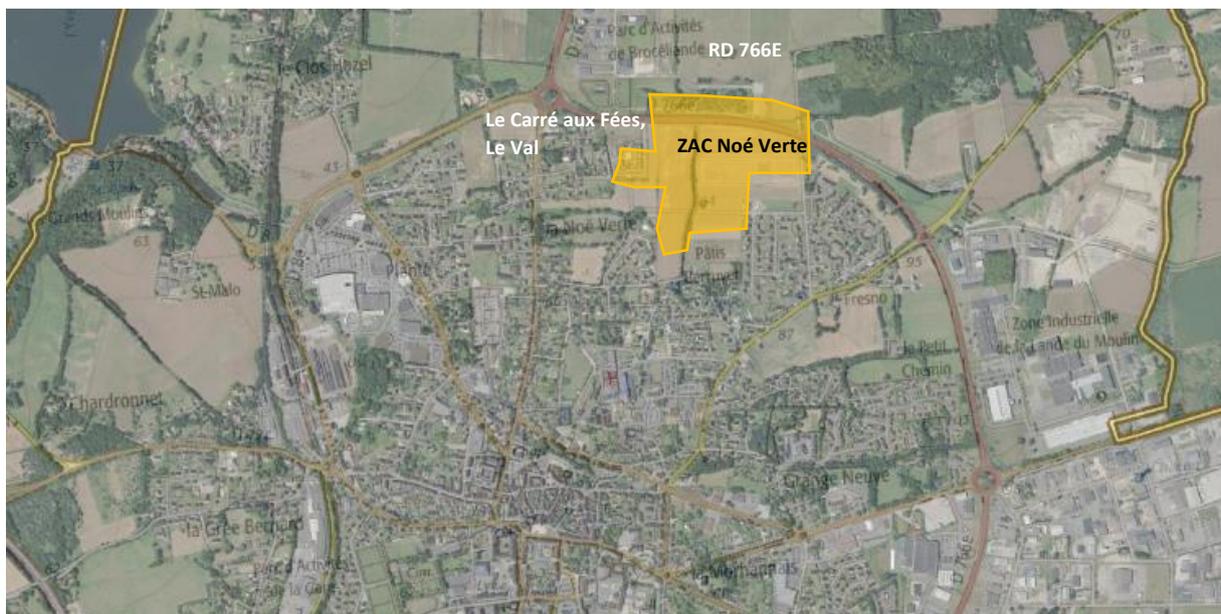
Ces résultats expriment donc une forte attractivité résidentielle de la commune liée notamment à la présence importante d'activités économiques.

Ploërmel se trouve dans une dynamique tant de développement quantitatif que structurel qui nécessite de réaliser de nouveaux logements et de renforcer les équipements publics de quartier.

### **4-2 Localisation du projet**

Le secteur de la Noé Verte se situe au Nord de la ville de Ploërmel à l'intérieur de l'enclave créée par la voie de contournement (RD 766 E) qui sépare les quartiers résidentiels de la zone d'activités de Brocéliande. Au Nord, le périmètre de la ZAC s'appuie sur la voie de contournement (RD 766 E) concernée par la marge de recul de 75 mètres en application de la loi Barnier.

Le site, d'une superficie de 15 ha, présente une unité foncière suffisamment dimensionnée pour répondre aux projets de la ville en matière de production de logements et d'équipements de quartier.



### **4-3 Intérêt général du projet**

#### **• Justification du projet**

Comme expliqué précédemment, la commune de Ploërmel connaît une croissance démographique régulière. Cette croissance devrait se poursuivre et la commune pourrait compter 1090 habitants en 2020 (perspectives de développement du PLU de 2013).

Inscrit dans le PADD, l'accueil de nouveaux habitants justifie le développement d'une offre de logements tout en recherchant un équilibre social à l'échelle de la commune (renforcement de la mixité sociale par la diversification de l'offre, développement de logements adaptés à toutes les populations, diversifier la typologie). Ce développement de l'offre de logements doit s'accompagner d'un renforcement des équipements publics et notamment des équipements publics de quartier.

Le projet urbain, objet de la ZAC, permettra d'engager sur le long terme et dans le cadre d'une maîtrise de la collectivité l'effort de construction de logements pour les 10 ans à venir.

#### **• Description du projet**

La Ville de Ploërmel a pris l'initiative de la création de la ZAC de la Noé Verte qui couvre un secteur enclavé entre la voie de contournement et les secteurs pavillonnaires du Nord de la Ville. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération en date du 26 novembre 2015. Le dossier de réalisation de la ZAC est en cours.

La ville souhaite ainsi créer un nouveau quartier répondant aux besoins en logements pour tous et permettant la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de quartier.

Le quartier de la Noé Verte sera, par la qualité de ses aménagements et son contenu programmatique, le cadre d'une réponse aux besoins de la ville et de ses habitants à un horizon de 10 ans.

Le projet de ZAC tel qu'il a été étudié s'oriente vers une programmation diversifiée et équilibrée en termes de fonctions urbaines :

- Un programme de logements attractifs offrant une mixité des populations et des formes urbaines : logements individuels et collectifs en foyers logements (ADAPEI, FJT).
- Des équipements publics ou d'intérêt collectif de quartier : école, parc ludique sportif (city stade, parcours sportifs, descente BMX couplée aux bassins de rétention en cascade) relié à l'école et aux foyers logements, parking mutualisé.
- Un parc naturel à l'ouest intégrant la zone humide.

D'un point de vue fonctionnel, le projet prévoit une armature de déplacements pour les différents modes :

- La réalisation d'un giratoire sur la voie de contournement. Ce giratoire desservira également la ZAC commerciale de Brocéliande ;
- Des compléments viaires (voirie principale et venelles mixtes en impasse) pour desservir la ZAC ;
- Le développement du maillage des liaisons douces et la réalisation d'une passerelle piétonne au-dessus de la RD 766 E.

### **Les principes d'aménagement retenus de la ZAC**

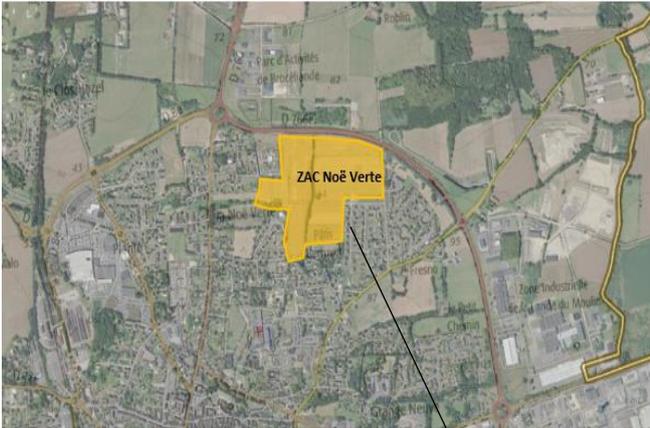
La nouvelle distance par rapport à la RD 766 E est portée à 25 m sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet. La réduction de la marge de recul se justifie dans la logique de l'insertion des équipements publics dans l'aménagement global de la ZAC avec notamment :

- L'implantation d'équipements publics : une école primaire, un foyer jeune travailleur, un foyer pour personnes handicapées.
- Un parking mutualisé de 80 places pour les trois équipements.
- La création de bassin de rétention des eaux pluviales en point bas le long de la RD. La pente naturelle de 3% vers l'ouest implique « d'écluser » les bassins de rétention en « cascade » d'est vers l'ouest.
- Des aménagements paysagers ludiques de plein air (invisible depuis la RD) : City Park, Parcours sportif, descente BMX couplée aux bassins de rétention des eaux pluviales. La réalisation d'un merlon (environ 3 m de haut) planté de haies denses et d'arbres de hautes tiges afin de limiter l'impact visuel et de réduire l'émergence de bruit due au trafic de la RD 766 E.
- La réalisation d'une passerelle piétonne au-dessus de la RD 766 E.

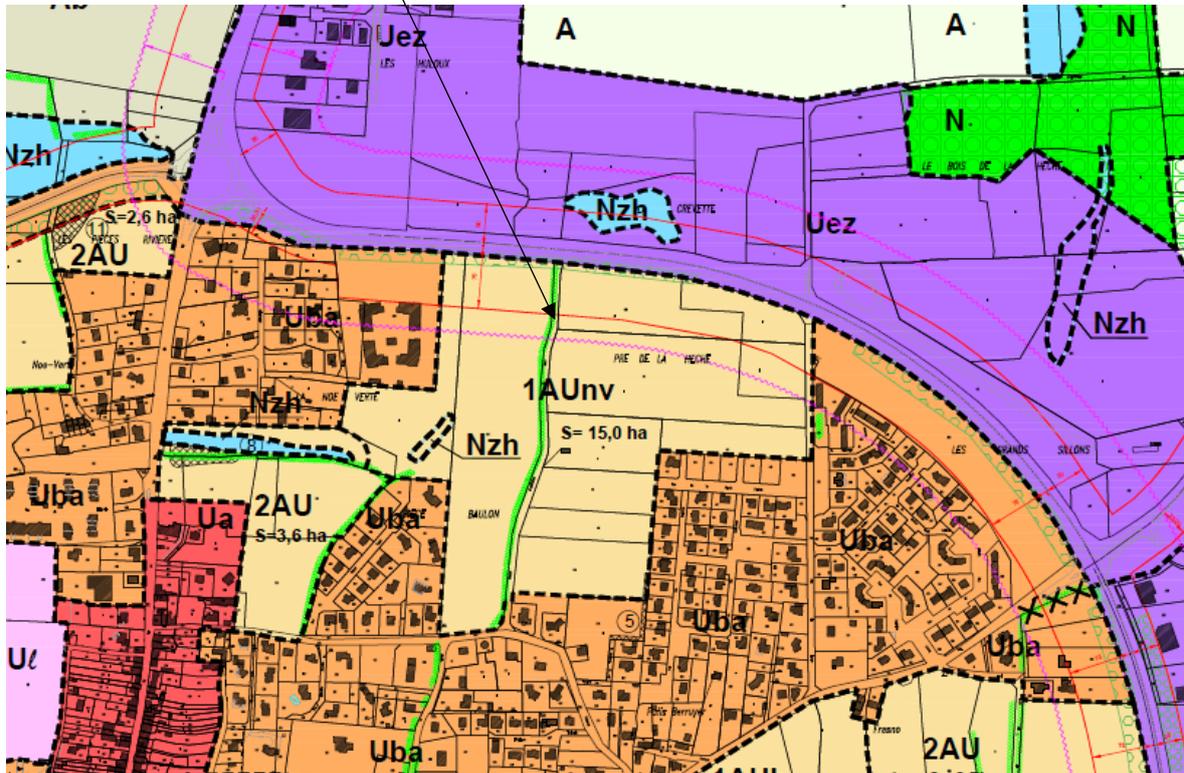


## 5 – Mise en compatibilité du PLU de Plœrmel

Le PLU opposable (approuvé en 2013 puis modifié en 2016) ne permet pas la réalisation globale de l'opération d'aménagement dans le sens où la marge de recul de 75 m par application de la loi Barnier impacte la zone 1AUnv sur laquelle porte le projet de ZAC.



Extrait du Plan de zonage actuel du PLU de Plœrmel



### **5-1 La ZAC de la Noé Verte au regard du règlement littéral et graphique du PLU actuel**

Le site sur lequel se positionne le projet de réalisation d'équipements publics s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Noé Verte (dossier de création approuvé le 26 novembre 2015).

Le PLU actuellement opposable a inscrit le secteur de la ZAC en zone 1AUnv. Ce zonage désigne spécifiquement le quartier de la Noé Verte qui fait l'objet d'une procédure d'aménagement concerté. Le règlement de la zone 1AUnv désigne « la zone d'extension de l'agglomération sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services ».

Le règlement littéral permet la construction de l'école, l'ADAPEI, du foyer de jeunes travailleurs, du parking mutualisé, des bassins de rétention puisque l'article 2 autorise « *Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;... ; Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie* ».

Toutefois, le programme d'aménagement des équipements publics situé en partie Nord et Nord-Ouest de la ZAC ne peut être réalisé en totalité dans la mesure où le plan de zonage du PLU présente une marge de recul inconstructible de 75 mètres prise par rapport à l'axe de la départementale 766E.

### **5-2 La nécessaire réduction de la marge de recul/RD 766 E pour permettre la réalisation de la totalité du programme d'aménagement des équipements publics de la ZAC**

Bien que le site de la ZAC soit situé en zone 1AU<sub>nv</sub>, la réalisation de la totalité des bâtiments et équipements publics que sont les foyers logements, le parking mutualisé, l'école... ne peut actuellement voir le jour dans la mesure où le PLU actuel n'est pas compatible avec les impératifs programmatiques du projet de ZAC. En effet, ces bâtiments et équipements publics sont situés pour partie à l'intérieur de la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 766E.



Ainsi, afin de permettre la réalisation de l'ensemble du programme de la ZAC de la Noé Verte, il est indispensable de procéder à une réduction de la marge de recul imposée par la loi Barnier. Le dossier, justifiant la réduction à 25 mètres la marge de recul par rapport à l'axe de la RD788 E, est joint en annexe. Ce rapport permet d'explicitier les motivations et les modifications apportées pour la réduction de la marge de recul initiale en répondant aux critères de l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

Ainsi conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, la nouvelle marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 766 E est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



## **6 – Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Ploërmel**

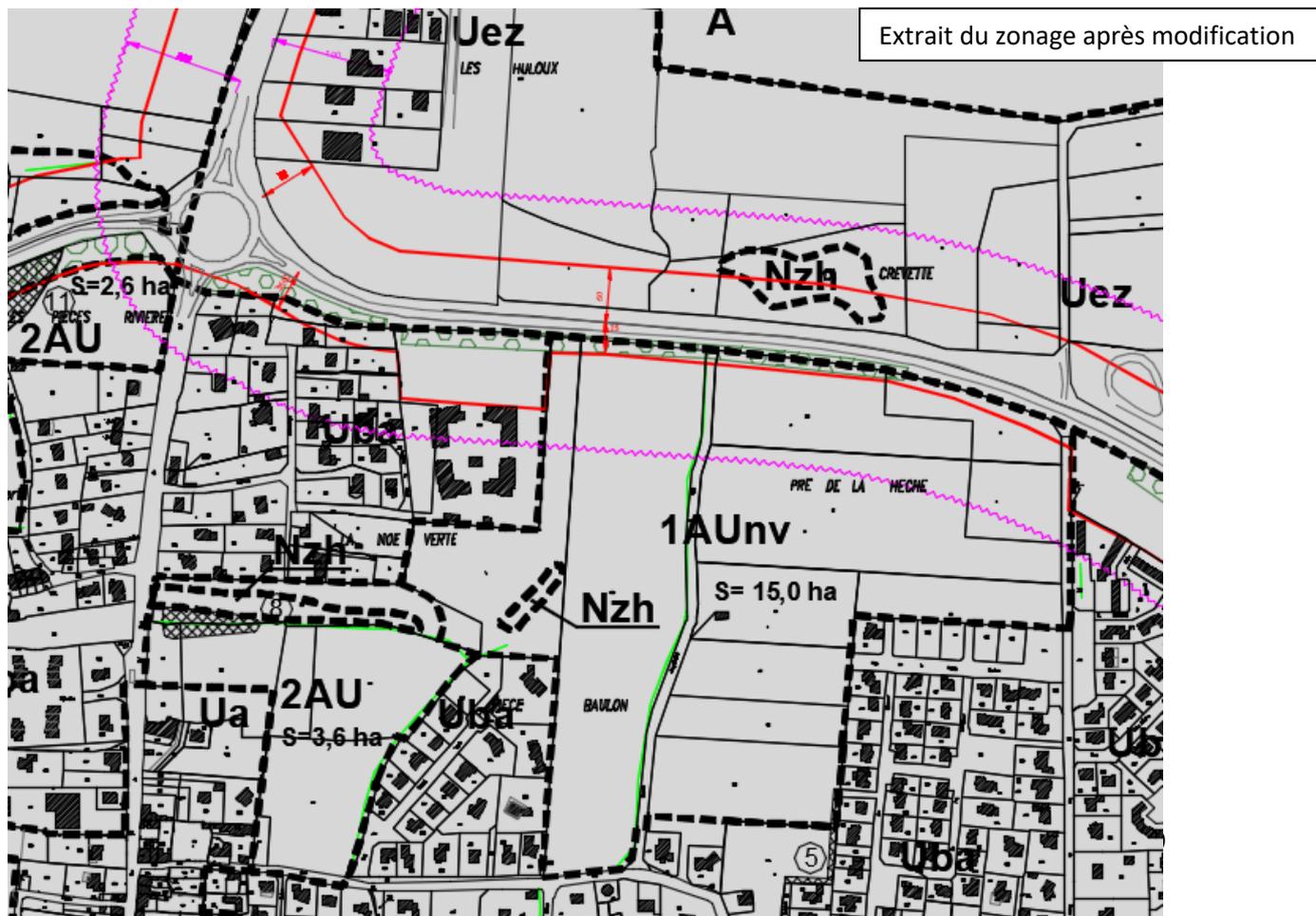
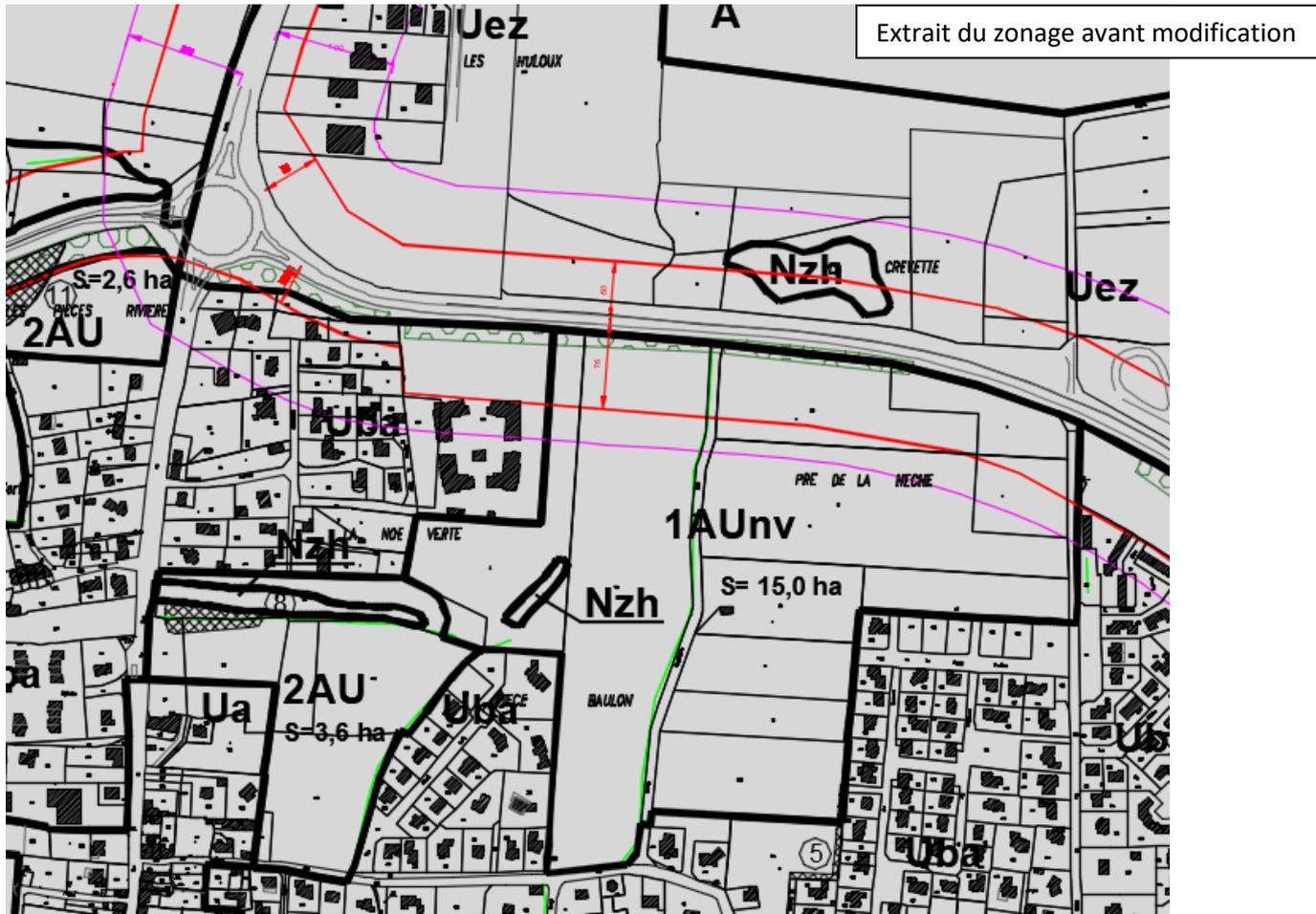
### **6.1 Rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU est complété par l'annexe Loi Barnier.

### **6.2 Modification du règlement graphique (plan de zonage) du PLU**

Le plan de zonage du PLU est modifié pour tenir compte de la réduction de la marge de recul et ainsi permettre la réalisation de la totalité du programme d'aménagement de la ZAC.

La marge de recul par rapport à l'axe de la RD 766E est portée à 25 m sur le plan de zonage.



### **7.3 Modification du règlement littéral de la zone 1AUnv du PLU**

Les modifications apparaissent en rouge dans le texte

#### **CHAPITRE II. REGLES APPLICABLES AUX ZONES 1AUNV**

Le secteur 1AUnv est destiné à l'extension des agglomérations sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

~~Les secteurs 1AUh sont destinés à l'extension des secteurs urbains du centre-ville.~~

Leur aménagement devra s'effectuer par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...), en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées dans le présent PLU,

#### **Rappels**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 1AUnv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation d'installations classées ainsi que l'édification de constructions destinés à les abriter
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur de la caravane,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

#### **Article 1AUnv 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensables sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné.
- Le changement de destination, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes (telles que abris de jardin, garages...) sont permises sous réserve que ces opérations ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

## Article 1AUnv 3 - Voiries et accès

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-services, ...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Les schémas d'organisation doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

~~A l'exception des projets d'habitat individuel, aucun accès ne sera autorisé à moins de 50 m de l'axe la voie d'un giratoire.~~

### Hors agglomération :

Aucune opération ne peut prendre accès ni directement le long des déviations d'agglomération et le long des itinéraires importants énumérés ci-après, mais seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire sur la RD 766E.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

## Article 1AUnv 4 - Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans toutes les agglomérations ou parties d'agglomérations possédant un réseau de distribution publique d'eau potable, toutes les voies publiques ou privées doivent, dans tous les cas où cette mesure est techniquement réalisable, comporter au moins une conduite de distribution. Tout immeuble desservi par l'une ou l'autre de ces voies, qu'il soit directement riverain ou en enclave, doit être relié à cette conduite par un branchement. Ce branchement est suivi d'un réseau de canalisations intérieures qui met l'eau de la distribution publique, et sans traitement complémentaire, à la disposition de tous les habitants de l'immeuble, à tous les étages et à toute heure du jour et de la nuit.

### Assainissement

#### a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

### Autres réseaux

Dans les lotissements ou groupes d'habitations à créer, les réseaux et les branchements devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, le récolement des réseaux réalisés est obligatoire .

## **Article 1AUnv 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article 1AUnv 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est précisée au plan de zonage.

~~Le long des autres voies, sauf indications contraires portées aux plans de zonage, les constructions seront soit à la limite de l'emprise des voies soit à 2 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies~~

~~Les façades d'accès au garage seront implantées à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies.~~

~~Le long des autres voies, l'implantation des constructions devra respecter le plan de composition de la ZAC~~

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages,...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique la concernant.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur - pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie ...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou

éolienne peuvent être implantés à la limite de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

### **Article 1AUnv 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

~~Les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 2 mètres minimum.~~

L'implantation des constructions devra respecter le plan de composition de la ZAC

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

### **Article 1AUnv 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article 1AUnv 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article 1AUnv 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation sera de :

- 9,60 mètres à l'égout (R + 2 + combles)
- Ou à 11 mètres à l'acrotère (R + 3)

La hauteur maximale sera de 14 mètres.

La hauteur maximale autorisée des annexes détachées est de 4 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez- de -chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

### **Article 1AUnv 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

### Clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées ou en parpaings apparents, d'une cote supérieure à 0.50 m au-dessus du sol d'implantation sont interdites.

Les clôtures édifiées en limite de zone agricole ou zone naturelle seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie soit d'une haie végétale.

En limite d'emprise des voies les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

## **Article 1AUnv 12 –Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Tout équipement recevant du public doit prévoir une aire de stationnement pour les deux roues correspondant à l'accueil de cet équipement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Dans les opérations complexes et opérations globales, les aires de stationnement pourront être mutualisées.

Les places de stationnement imposées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

## **Article 1AUnv 13 –Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les opérations autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, etc...), représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par le projet.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

### **Éléments de paysage à préserver :**

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

#### **Article 1AUnv 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.